



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

Bogotá D. C.

SEÑOR (A):
ELENA POSADA TIQUE
Quejosa (o quien haga sus veces)
CALLE 55 No. 80-22
BOGOTÁ, D.C.

Referencia: Aviso de Notificación
Tipo de acto administrativo: **RESOLUCION No. 892 del 27 de MAYO DE 2021**
Expediente No. **1-2019-04224-1**

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2021-49987

FECHA: 2021-05-14 14:31 PRO 810909 FOLIOS: 1
ANEXOS: 8
ASUNTO: AVISO DE NOTIFICACION TIPO DE ACTO
ADMINISTRATIVO: RESOLUCION 892 DE
27-05-2021 EXPEDIENTE: 1-2019-04224-1
DESTINO: ELENA POSADA TIQUE
TIPO: OFICIO SALIDA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Respetado (a) Señor (a):

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, remito a Usted copia íntegra del Acto Administrativo **RESOLUCION No. 892 del 27 de MAYO DE 2021**, proferida por la Subdirección de Investigación y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat.

Se informa que al realizarse la citación a la dirección de notificación sin tener comparecencia o entrega efectiva se acude a esta notificación subsidiaria.

La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Contra el presente Acto Administrativo procede únicamente el Recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, y el artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo CPACA.

Al notificado se envía en archivo adjunto una (1) copia gratuita del citado acto administrativo.

Cordialmente,

MILENA GUEVARA TRIANA
Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: *Diego Felipe Lopez - Contratista SIVCV*
Revisó: *Juan Camilo Corredor Pardo - Profesional Universitario SIVCV*
Anexos: 8 FOLIOS

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 1 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-04224

**LA SUBDIRECTORA DE INVESTIGACIONES Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT**

En ejercicio de las facultades conferidas por la Ley 820 de 2003, Decreto Nacional 51 de 2004, Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, Ley 1437 de 2011 y demás normas concordantes y,

CONSIDERANDO:

Que las presentes actuaciones administrativas se iniciaron mediante queja con radicado No. 1-2019-04224 del 11 de febrero de 2019, interpuesta por la señora **ELENA POSADA TIQUE**, en contra de la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, identificada con Nit. No. 805.000.082-4, con Matrícula de Arrendador No. 2004092, por el presunto incumplimiento al Contrato de Administración en lo concerniente al no pago de las expensas comunes del mes de septiembre de 2018 respecto al inmueble de su propiedad ubicado en la Calle 151 C # 104 – 50 Torre 2 Apartamento 103 del Conjunto Residencial Parque Imperial Dos de esta ciudad. Folios (1 al 2).

Que mediante radicado No. 2-2019-07337 del 15 de febrero de 2019, esta Subdirección procedió a comunicarle a la señora **ELENA POSADA TIQUE**, las facultades conferidas a esta Entidad conforme lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 820 de 2003. Folio (3).

Que con radicado No. 2-2019-07338 del 15 de febrero de 2019, se requirió a la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, para que se pronunciara sobre los hechos expuestos por parte de la querellante y aportara las pruebas que quisiera hacer valer, lo anterior en virtud al principio del debido proceso consagrado en el artículo 29 de la Constitución Política de 1991, la Ley 820 de 2003 y el Decreto 121 de 2008 artículo 20, tal y como se evidencia dentro del expediente. Folios (4 al 6).

Que una vez revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, se evidenció por parte de la sociedad investigada respuesta al requerimiento hecho por parte de este Despacho, en la que presentó Descargos y documentos que considero pertinentes para su defensa referentes a la queja presentada, esto con el radicado 1-2019-08316 del 7 de marzo de 2019.

Que con relación a las actuaciones surtidas dentro del trámite de la investigación administrativa y encontrar que la sociedad investigada presuntamente incumplió el Contrato de Administración objeto de estudio, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda profirió el **Auto No. 3717 del 11 de septiembre de 2021**

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 2 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-04224*

2019, *“Por el cual se abre una investigación administrativa”*, en contra de la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, por el presunto incumplimiento a lo señalado en los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003. Folios (24 al 27).

Que el citado Acto Administrativo fue notificado de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, mediante diligencia de Notificación Personal según consta en Acta de fecha 18 noviembre de 2019 suscrita por el señor **GERMAN EDUARDO GUTIERREZ AMADOR** identificado con cedula de ciudadanía No. 80.212.818, en calidad de Autorizado de la sociedad investigada. Folios (29 al 42).

Que una vez revisados tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos *“FOREST”* de esta Secretaría, se evidencia que la sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, NO presentó escrito de descargos y guardó silencio, ejerciendo así su Derecho a la Defensa frente al Auto de Apertura de investigación No. 3717 del 11 de septiembre de 2019.

Que, continuando con las actuaciones administrativas, este Despacho profirió el **Auto No. 72 de 22 de febrero de 2021** *“Por el cual se decreta el cierre del término probatorio y se corre traslado para presentar alegatos de conclusión”*, el cual cerró la etapa probatoria y comunicó el término para presentar sus alegatos de conclusión, conforme lo establece el artículo 12 parágrafo 2° del Decreto Distrital 572 de 2015. Folios (44 al 46).

Que dicho Auto se comunicó de conformidad con lo establecido en la Ley 1437 de 2011, mediante el envío del oficio 2-2021-08888 del 25 de febrero de 2021, enviado a la dirección del destinatario que aparece en registro de la Cámara de Comercio de la Ciudad de Bucaramanga y entregado efectivamente según consta en la guía de correspondencia No. YG268889069CO de la empresa de servicio postal 4/72 el día 1° de marzo de 2021. Folios (50 al 51).

Que una vez más verificados tanto el expediente físico como los sistemas de correspondencia *“FOREST”* y *“SIDIVIC”* de esta Entidad, se observa que la sociedad investigada NO presentó alegatos de conclusión respecto al **Auto No. 72 de 22 de febrero de 2021**.

Que aunado a lo anterior, conforme al artículo 12 del Decreto Distrital 572 de 2015, no se hizo necesario dentro de la presente actuación administrativa, el decretarse de oficio pruebas que se consideren conducentes, pertinentes y útiles para la expedición del acto administrativo definitivo que pone fin a la actuación a las existentes y obrantes dentro del mismo, así mismo la decisión de fondo que acá se tomará, se fundamenta de forma plena en las pruebas regular y oportunamente aportadas a la investigación.

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 3 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”
Expediente 1-2019-04224*

Que por lo anterior y una vez surtidas las etapas procesales consagradas en el Decreto Distrital 572 de 2015 y encontrándose garantizado el Derecho de Defensa y el Debido Proceso, este Despacho procederá a tomar la decisión que en derecho corresponda.

FUNDAMENTOS LEGALES

La Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital del Hábitat, ejerce funciones de Inspección Vigilancia y Control sobre las personas naturales y jurídicas que realizan actividades de anuncio, enajenación, captación de dineros y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro del territorio del Distrito Capital de Bogotá D. C, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 66 de 1968, 820 de 2003, Los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987, los Decretos Nacionales 405 de 1994 y 51 de 2004, los Decretos Distritales 121 de 2008 y 572 de 2015, y las modificaciones y demás normas concordantes.

Así mismo, la **Ley de Arrendamiento de Vivienda Urbana 820 de 2003 artículos 8, 32 y 33**, el Decreto Nacional 51 de 2004 y demás normas concordantes, respecto al tema de arrendamientos específicamente, es competente para conocer de:

“...a) Contrato de Arrendamiento:

- 1. Conocer de las controversias contractuales originadas por no expedir las copias del contrato de arrendamiento a los arrendatarios, fiadores y codeudores.*
- 2. Asumir las actuaciones que se le atribuyen a la autoridad competente en los artículos 22 al 25 en relación con la terminación unilateral del contrato.*
- 3. Conocer de los casos en que se hayan efectuado depósitos ilegales y conocer de las controversias originadas por la exigibilidad de los mismos.*
- 4. Conocer de las controversias originadas por la no expedición de los comprobantes de pago al arrendatario, cuando no se haya acordado la consignación como comprobante de pago.*
- 5. Conocer de las controversias derivadas de la inadecuada aplicación de la regulación del valor comercial de los inmuebles destinados a vivienda urbana o de los incrementos.*
- 6. Conocer del incumplimiento de las normas sobre mantenimiento, conservación, uso y orden interno de los contratos de arrendamiento de vivienda compartida, sometidos a vigilancia y control;*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

- 1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.*

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 4 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-04224*

2. *Aplicar las sanciones administrativas establecidas en la presente ley y demás normas concordantes.*
3. *Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.*
4. *Vigilar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el anuncio al público y con el ejercicio de actividades sin la obtención de la matrícula cuando a ello hubiere lugar”.*

La misma **Ley 820 de 2003** en sus numerales 1° y 3° literal b) artículo 33, consagra dentro de las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat a través de la Subdirección de Investigación Vigilancia y Control de Vivienda urbana, controlar el ejercicio de la actividad de arrendador, como lo referente al Contrato de Administración; así mismo, la norma citada en el CAPITULO X: Sanciones **Artículo 34**, que indica:

“Artículo 34. Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

1. *Cuando cualquier persona a las que se refiere el artículo 28 no cumpla con la obligación de obtener la matrícula dentro del término señalado en la presente ley.*
2. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
3. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley se anunciaren al público sin mencionar el número de la matrícula vigente que se les hubiere asignado.*
4. *Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*
5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*
6. *Cuando las personas que tengan el carácter de arrendador de inmuebles destinados a vivienda urbana estén sometidas o no, a la obtención de matrícula de arrendador, incumplan con lo señalado en los casos previstos en los numerales 1 a 3 del artículo anterior.*

Parágrafo 1°. La autoridad competente podrá, suspender o cancelar la respectiva matrícula, ante el incumplimiento reiterado de las conductas señaladas en el presente artículo.

Parágrafo 2°. Contra las providencias que ordenen el pago de multas, la suspensión o cancelación de la matrícula procederá únicamente recurso de reposición.”

El Decreto 51 de 2004. CAPITULO II. Artículo 8°. Respecto de la inspección, vigilancia y control, consagra lo siguiente:

“(…) Las personas señaladas en el artículo 28 de la Ley 820 de 2003 deberán emplear la debida diligencia en la prestación de los servicios a sus usuarios a fin de que estos reciban la atención debida en el desarrollo de las relaciones contractuales que se establezcan con aquellas y, en general, en el desenvolvimiento normal

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 5 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-04224

de sus operaciones. Para efectos de lo anterior, la Alcaldía Mayor de Bogotá D. C., la Gobernación del Departamento Archipiélago de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, las alcaldías municipales y distritales podrán establecer sistemas de inspección, vigilancia y control dirigidos a:

4. Garantizar que los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda urbana, se celebren bajo condiciones que se adecuen integralmente a lo dispuesto en la Ley 820 de 2003 y demás normas que la adicionen o desarrollen. Así mismo, velar por que los contratos de administración de inmuebles para arrendamiento de vivienda urbana suscritos entre los propietarios y las personas dedicadas a la administración de los bienes con los propósitos indicados en la citada ley contemplen con precisión y claridad las obligaciones de las partes. Sobre el particular, deberá hacerse especial énfasis en aspectos relacionados con las obligaciones adquiridas en materias, tales como forma de pago y valor de la remuneración por los servicios prestados, conservación de los inmuebles y la verificación sobre el cumplimiento de las estipulaciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal cuando fuere el caso, y actividades a cargo del administrador frente a las personas con quien se celebren los contratos de arrendamiento de los bienes respectivos.” (Subraya fuera de texto).

ANÁLISIS DEL DESPACHO

El Despacho atendiendo los hechos descritos, las disposiciones normativas antes citadas que constituyen el sustento jurídico de la presente investigación y una vez verificado que no se presentan vicios que invaliden la actuación, considera que se estructuraron los principios de las actuaciones administrativas para fallar la presente actuación.

El caso bajo estudio tiene como finalidad establecer por parte de esta Subdirección, si la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, identificada con Nit. No. 805.000.082-4, con Matrícula de Arrendador No. 2004092, está inmersa en el incumpliendo de los numerales 2º, 4º y 5º del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“Artículo 34. Sanciones. Sin perjuicio de las demás sanciones a que hubiere lugar, la autoridad competente podrá imponer multas hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes, mediante resolución motivada, por las siguientes razones:

(...)

2- *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*

(...)

4. *Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-04224

Pág. 6 de 13

(...)

5. *Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*

(...)”

Ahora bien, en análisis a la queja allegada a esta entidad y cotejado lo narrado por la quejosa a folio 1, informó al Despacho:

“(…)

En varias oportunidades, la Administración del Conjunto de la Referencia ha generado la cuenta de cobro de Administración mensual, evidenciando que la inmobiliaria BIENCO, está en mora un mes, desde el mes de septiembre de 2018. A comienzos del mes de enero/2019 escribí a la inmobiliaria y solicité el paz y salvo de la Administración y a la fecha no me lo han entregado.

Mi apartamento estuvo administrado por ARMAR INMOBILIARIA, quien cedió el contrato de Administración con BIENCO, en consecuencia, está administrado por la inmobiliaria BIENCO desde el mes de Octubre /2018. A mi entender, la inmobiliaria BIENCO recibió el apartamento EN MORA de la Administración del mes de septiembre /2018, y en Octubre /2019 tuvieron que hacer dos pagos: el mes de septiembre (en mora a cargo de Armar Inmobiliaria) y el de octubre (a cargo de Bienco).

(...)

Anexo soportes de comunicación vía correo electrónico con la inmobiliaria y la última cuenta de cobro de PARQUE IMPERIAL DOS por \$367.000 donde siguen cobrando mes vencido y el actual. El valor a pagar al mes de enero es de \$187.200, se ha generado intereses de \$11.100. (...). Folio (1).

Conforme a lo anterior, el Despacho observando la documentación allegada junto con el escrito de queja encontró lo siguiente:

- Correo electrónico enviado por la Administración del Conjunto Residencial Parque Imperial Dos, anexando la cuenta de cobro a febrero de 2019.
- Cuenta de cobro No. 12.881 proferida por el Conjunto Residencial Parque Imperial Dos por valor de \$367.000 a corte de febrero de 2019.

En este punto, el Despacho procede a analizar los argumentos de defensa presentados por la sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, frente al requerimiento inicial mediante el radicado 1-2019-08316 del 7 de marzo de 2019, de los cuales se extrae lo siguiente que es pertinente al caso:

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 7 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-04224

“(…)

Una vez revisado y analizado el caso en mención, nos permitimos informar que evidentemente la cuota de administración correspondiente al mes de septiembre de 2018, del inmueble ubicado en la CALLE 151 C No. 104 – 50 TORRE 2 APTO 103, no había sido cancelada por parte de la inmobiliaria Armar, teniendo en cuenta que Bienco actualmente administra este inmueble y como responsables del pago de las cuotas de administración, nos permitimos informar que hemos procedido a realizar el pago en mora, con el fin de evitar sanciones a la propietaria. (...). Folios (7 y 8).

Junto con el escrito de Descargos se presentó la siguiente documentación pertinente al caso:

- Promesa de Contrato de Cesión de Posición Contractual sobre Contratos de Mandato y Arrendamiento de Inmuebles, suscrito por las sociedades ARMAR INMOBILIARIA S.A.S y BIENCO S.A INC., de fecha 17 de abril de 2018.
- Cesión Contrato de Arrendamiento suscrito por las sociedades ARMAR INMOBILIARIA S.A.S y BIENCO S.A INC., de fecha 24 de mayo de 2018, del inmueble ubicado en la Calle 151 C # 104 – 50 Torre 2 Apartamento 103 cuya arrendataria es la señora Gloria Yaneth Pulido Contreras.
- Cesión Contrato de Administración suscrito por las sociedades ARMAR INMOBILIARIA S.A.S y BIENCO S.A INC., de fecha 24 de mayo de 2018, del inmueble ubicado en la Calle 151 C # 104 – 50 Torre 2 Apartamento 103 cuya propietaria es la señora ELENA POSADA TIQUE.
- Copia Contrato de Arrendamiento de fecha 1º de julio de 2017 suscrito entre la sociedad ARMAR INMOBILIARIA S.A.S y la señora Gloria Yaneth Pulido Contreras por el inmueble ubicado en la Calle 151 C # 104 – 50 Torre 2 Apartamento 103.
- Comprobante de transacción bancaria de la entidad Bancolombia de fecha 4 de marzo de 2019 a favor del Conjunto Residencial Parque Imperial II, por valor de \$190.000, por concepto de pago cuota administración mes de marzo de 2019 Apartamento 103 Torre 2.

Así las cosas, no existe duda que el documento suscrito entre la señora ELENA POSADA TIQUE y sociedad ARMAR INMOBILIARIA S.A.S., quien por virtud de la Promesa de Contrato Cesión del mes de mayo de 2018, entregó los derecho y obligaciones del mismo a la sociedad CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.; documento que es un Contrato de Administración, que además cumple con los requisitos previstos en el artículo 2142 y siguientes del Código Civil Colombiano en lo que atañe a la naturaleza del Mandato; luego esta Entidad es competente para conocer del caso.

Tomando en consideración los argumentos y la documentación presentados por la sociedad investiga dando respuesta al requerimiento hecho en la queja inicial, nota el Despacho que se presenta una contradicción entre lo que manifiesta en el escrito y el soporte de consignación del pago de administración, pues indica: *“...nos permitimos informar que hemos procedido a realizar el pago en mora, con el fin de evitar sanciones a la propietaria...”*, pero al revisar el comprobante de pago, se observa únicamente un pago por valor de \$190.000 

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 8 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-04224*

a favor del Conjunto Residencial Parque Imperial II, por concepto de pago cuota administración mes de marzo de 2019, pago concerniente al Apartamento 103 Torre 2. Folio (20).

Adicional a lo anterior, se señala nuevamente que revisado tanto el expediente físico como el Sistema de Automatización de procesos y documentos FOREST de esta Secretaría, no se encuentra que la Sociedad aquí investigada haya presentado escrito de descargos frente al Auto de Apertura de la Investigación ni al del Auto de Alegatos de Conclusión, pese a que estos fueron Notificados en debida forma tal y como se evidencia dentro del expediente, garantizando así su Derecho a la Defensa y el Debido Proceso.

Por lo tanto, este Despacho evidenció que efectivamente que la sociedad investigada incurrió en un incumplimiento al Contrato de Administración por la siguiente razón:

No se demostró que se haya realizado la cancelación de la deuda pendiente por concepto de Cuota de administración o expensas comunes del mes de septiembre de 2018 al Conjunto Residencial Parque Imperial II perteneciente al inmueble ubicado en la Calle 151 C # 104 – 50 Torre 2 Apartamento 103 de esta ciudad, incumplimiento la obligación prevista en el Contrato de Administración suscrito con la propietaria del inmueble, la señora ELENA POSADA TIQUE.

Es importante resaltar, que la sociedad investigada dentro del escrito de respuesta la requerimiento hecho, reconoce que existe la mora en el pago y señala que realizará el saneamiento para evitar perjuicios a la quejosa, pero dentro de lo allegado, se comprueba que no fue subsanada tal situación ni se allego un Paz y Salvo emitido por la Copropiedad; por ende, es menester continuar con las actuaciones administrativas que en derecho correspondan, pues no pudo ser desvirtuado tal incumplimiento a sus obligaciones de Administrador del inmueble ya mencionado.

Conforme a lo anteriormente señalado, la aquí sociedad investigada le asistía el deber de cumplir no solo con los compromisos previstos en el Contrato de Administración, sino que además, por tratarse de un Contrato de naturaleza del Mandato, debió cumplir con las obligaciones generales preceptuadas en el Código Civil Colombiano y en especial en lo que respecta a las obligaciones y responsabilidades del Mandatario tal y como se preceptúa en los artículos 2175, 2181 y 2183 que señalan:

“(…)

ARTICULO 2175. ABSTENCION DE EJECUCION PERJUDICIAL AL MANDANTE. *El mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato cuya ejecución sería manifiestamente pernicioso al mandante.*

“(…)

ARTICULO 2181. RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. *El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.*

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 9 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-04224*

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

(...)

ARTICULO 2183. RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO. *El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.”*

Así las cosas, este Despacho encuentra que la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC.** hoy **SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S** identificada con Nit. No. 805.000.082-4, con Matrícula de Arrendador No. 2004092, vulneró lo dispuesto en los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003:

“(...)

- 2. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley incumplan cualquiera de las obligaciones estipuladas en el contrato de administración suscrito con el propietario del inmueble.*
- 4. Por incumplimiento a cualquier otra norma legal a que deban sujetarse, así como por la inobservancia de las órdenes e instrucciones impartidas por la autoridad competente.*
- 5. Cuando las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley, en razón de su actividad inmobiliaria, o en desarrollo de arrendador o subarrendatario de vivienda compartida, incumplan las normas u órdenes a las que están obligados.*

(...)”

Incumplimiento que es materia de investigación y sanción, pues está dentro de las competencias de esta Secretaría de conformidad a los numerales 1° y 3°, literal b) del artículo 33 de la Ley ibídem:

“ARTÍCULO 33. FUNCIONES. *Las entidades territoriales determinadas en el artículo anterior ejercerán las siguientes funciones:*

b) Función de control, inspección y vigilancia:

1. Investigar, sancionar e imponer las demás medidas correctivas a que haya lugar, a las personas a que se refiere el artículo 28 de la presente ley o a cualquier otra persona que tenga la calidad de arrendador o subarrendador.

3. Controlar el ejercicio de la actividad inmobiliaria de vivienda urbana, especialmente en lo referente al contrato de administración.”

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 10 de 13

*“Por la cual se impone una sanción”**Expediente 1-2019-04224*

Sobre las sanciones que se imponen por la violación a las normas a las que deben estar sujetos las personas naturales o jurídicas que prestan servicios inmobiliarios, es preciso resaltar que de conformidad con el principio de proporcionalidad que orienta el derecho administrativo sancionador, la autoridad administrativa debe ejercer su potestad sancionadora en forma razonable y proporcionada, de modo que logre el equilibrio entre la sanción y la finalidad de la norma que establezca la obligación para el administrado, así como la proporcionalidad entre el hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada.

Sobre la aplicación del Principio de Proporcionalidad en sanciones administrativas, la Corte Constitucional - Sentencia C-125/03, ha señalado lo siguiente:

“En cuanto al principio de proporcionalidad en materia sancionatoria administrativa, éste exige que tanto la falta descrita como la sanción correspondiente a la misma resulten adecuadas a los fines de la norma, esto es, a la realización de los principios que gobiernan la función pública. Respecto de la sanción administrativa, la proporcionalidad implica también que ella no resulte excesiva en rigidez frente a la gravedad de la conducta, ni tampoco carente de importancia frente a esa misma gravedad”.

Así las cosas, a continuación se procederá a valorar el tipo de sanción a imponer a la mencionada sociedad investigada en lo concerniente a la queja presentada en el presente caso en estudio, pues el Despacho determina que dicha omisión es objeto de imposición de multa por parte de esta Subdirección, de conformidad con lo previsto en los numerales 2º, 4º y 5º artículo 34 de la ley 820 de 2003.

APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE GRADUACIÓN DE LA SANCIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 50 DE LA LEY 1437 DE 2011

Respecto de los criterios del artículo 50 de la Ley 1437 de 2011, este Despacho procede a analizar si alguno de los criterios contenidos en la norma citada, son de aplicación en el caso objeto de la presente actuación administrativa:

- **Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero:**

Encuentra el Despacho en lo señalado en la queja, que la parte investigada no realizó el pago en debida forma de la cuota de administración a la copropiedad correspondiente al mes de septiembre de 2018, el cual ascendía a un valor de \$187.200 incluidos los intereses de mora, por lo que se considera hubo una apropiación de tal suma dineraria con la que se benefició aun sabiendo que tales dineros eran destinados a la copropiedad.

- **Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes:**

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 11 de 13

"Por la cual se impone una sanción"

Expediente 1-2019-04224

En la presente actuación, el Despacho encuentra que la investigada no obró con diligencia en la ejecución y cumplimiento a cabalidad de las obligaciones de pago emanadas del Contrato de Administración e incurrió en una desatención a sus deberes en el rol de Administrador y como Sujeto materia de inspección, vigilancia y control por parte de esta Entidad a quien se le ha otorgado una Matrícula de Arrendador, de conformidad a lo contemplado en los numerales 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003 y el Código Civil Colombiano.

MONTO DE LA SANCIÓN

Por lo expuesto y lo establecido en el Decreto Distrital 121 de 2008, Decreto Distrital 572 de 2015, el Artículo 34 numerales 2°, 4° y 5° de la Ley 820 de 2003 y Decreto Nacional 51 de 2004, conforme a la competencia que le asiste a la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaria Distrital de Hábitat, a través de la Subdirección de Investigaciones, para imponer **multa hasta por cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes**, que se tasarán en aplicación a los criterios del artículo 50 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo¹, mediante resolución motivada este Despacho considera procedente imponer una sanción de multa a los investigados, por infringir el mencionado ordenamiento jurídico, esto de conformidad a lo establecido en el artículo 50 Numerales 2° y 6° de la Ley 1437 de 2011.

En atención a lo precitado según el caso sub examine y teniendo en cuenta que el salario mínimo legal vigente para el año 2021 corresponde al valor de **NOVECIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS VEINTISEIS PESOS M/CTE. (\$908.526.00)**, se considera pertinente imponer conforme a nuestras funciones previstas en el artículo 22 del Decreto Distrital 121 de 2008, una sanción de multa correspondiente **MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE**, que en pesos corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$454.263.00)**, por la vulneración a los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

Conforme a lo anterior, el valor total de la multa a imponer a la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, identificada con Nit. No. 805.000.082-4, con Matrícula de Arrendador No. 2004092, es de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS** *JP*

¹ *Artículo 50. Graduación de las sanciones. Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la gravedad de las faltas y el rigor de las sanciones por infracciones administrativas se graduarán atendiendo a los siguientes criterios, en cuanto resultaren aplicables:*

1. Daño o peligro generado a los intereses jurídicos tutelados.
2. Beneficio económico obtenido por el infractor para sí o a favor de un tercero.
3. Reincidencia en la comisión de la infracción.
4. Resistencia, negativa u obstrucción a la acción investigadora o de supervisión.
5. Utilización de medios fraudulentos o utilización de persona interpuesta para ocultar la infracción u ocultar sus efectos.
6. Grado de prudencia y diligencia con que se hayan atendido los deberes o se hayan aplicado las normas legales pertinentes.
7. Remuercia o desacato en el cumplimiento de las órdenes impartidas por la autoridad competente
8. Reconocimiento o aceptación expresa de la infracción antes del decreto de pruebas.

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-04224

Pág. 12 de 13

M/CTE. (\$454.263.00), que corresponden a MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, por la vulneración a los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003.

En mérito de lo expuesto, este Despacho,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: IMPONER a la Sociedad **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, identificada con Nit. No. 805.000.082-4, con Matrícula de Arrendador No. 2004092, a través de su representante legal o quien haga sus veces, una multa correspondiente a MEDIO SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE, que en pesos corresponde a la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PESOS M/CTE. (\$454.263.00)**, por la vulneración a los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 34 de la Ley 820 de 2003, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente Acto Administrativo.

PARÁGRAFO: El pago de la multa impuesta deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoría de la presente resolución, trámite para lo cual se requiere *solicitar “Formato Para el Recaudo de Conceptos Varios”* al correo electrónico cobropersuasivo@habitatbogota.gov.co, documento con el cual podrá realizar el pago en efectivo o cheque de Gerencia nombre de la Dirección Distrital de Tesorería, en cualquier sucursal del Banco de Occidente. Una vez efectuado el pago deberá allegar copia del recibo correspondiente.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta resolución al representante legal o quien haga sus veces de la **CONTINENTAL DE BIENES S.A.S. – BIENCO S.A.S. INC. hoy SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER S.A.S. – SPA INC. S.A.S.**, identificada con Nit. No. 805.000.082-4, con Matrícula de Arrendador No. 2004092, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: NOTIFÍQUESE el contenido de la presente Resolución a la señora **ELENA POSADA TIQUE**, de conformidad a lo establecido en el artículo 67 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO CUARTO: Contra el presente Acto Administrativo procede **únicamente** el recurso de Reposición ante este Despacho el cual podrá interponerse en la diligencia de notificación personal o dentro de los diez (10) días a ella, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 34 de la Ley 820

RESOLUCIÓN No. 892 DE 27 DE MAYO DE 2021

Pág. 13 de 13

“Por la cual se impone una sanción”

Expediente 1-2019-04224

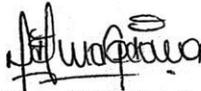
de 2003 y artículo 74 y siguientes del Código Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO: La presente resolución presta Mérito Ejecutivo, por lo cual, de no efectuarse el pago de la multa impuesta dentro del término señalado, éste se hará efectivo por jurisdicción coactiva a través de la Subdirección de Cobro no Tributario de la Secretaría Distrital de Hacienda, con las consecuencias jurídicas y financieras que de ello se derivan, como es el cobro de intereses moratorios, a partir del sexto día de su ejecutoria.

ARTÍCULO SEXTO: La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los veintisiete (27) días del mes de mayo de dos mil veintiuno (2021).



MILENA GUEVARA TRIANA

Subdirectora de Investigaciones y Control de Vivienda

Elaboró: Edwin José Santamaria Ariza – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

Revisó: German Rafael García Ramos – Abogado Contratista - Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda

[Inicio](#) / [Quejas](#) / [Mostrar Queja](#)

📄 Detalles Queja: 1-2019-04224-1

← Cancelar

Tipo de Queja	Incumplimiento al contrato de administracion
Asunto	<u>1-2019-04224-1</u>
Fecha Solicitud	2019-02-11
Proyecto de Vivienda	
Contrato	
Estado	Paso a Investigacion
Medio	Escrita
Asignado a	Mauricio Puerto Corredor
Queja Hija	no
Queja Padre	
Tipo Bien	
Tipo Afectación	
Investigación Originada	
investigación Relacionada	<u>1-2019-04224-1</u>
Fecha de Creación	2019-09-05 11:37 PM
Última Modificación	2019-10-31 04:56 PM

Presunto Infractor (es)	Tipo Vigilado
<u>SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS SIGLA: SPA INC SAS</u>	ARRENDADOR

Información Adicional

Presunto Infractor(es)	SOCIEDAD PRIVADA DEL ALQUILER SAS Sigla: SPA INC SAS
-------------------------------	--

Datos Generales Solicitante (QUEJOSO)

Nombre	ELENA POSADA TIQUE
Número Identificación	
Dirección	CL 55 80 22
Telefono	
Email	
Breve Relato de los Hechos	INCUMPLIMIENTO CONTRATO DE ADMINISTRACION

Observaciones

--